



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

logement

Question écrite n° 121152

Texte de la question

M. François Vannson appelle l'attention de M. le ministre délégué au budget et à la réforme de l'État sur les difficultés que présentent les cessions par ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) en matière de règlement de la TVA. Selon l'article 269-1c du CGI, « le fait générateur de la taxe se produit [...] pour les mutations à titre onéreux [...] à la date de l'acte qui constate l'opération ou, à défaut au moment du transfert de propriété ». Ainsi, pour un immeuble, l'acte authentique passé devant notaire opère le transfert de propriété du vendeur au profit de l'acheteur. Ce principe crée une difficulté dans le cadre des VEFA dans la mesure où la vente porte sur des lots qui n'existent que sur plans. Le vendeur est alors collecteur de TVA pour un montant calculé sur le prix de vente définitif du bien tandis que le vendeur n'obtiendra qu'une fraction du prix de vente, conformément à l'article R. 261-14 du code de la construction. Il ressort de l'application de ce principe que le vendeur opère une avance de TVA à l'État au détriment de sa propre trésorerie. Si l'article 252 annexe II du CGI permet au vendeur de s'acquitter de la TVA au fur et à mesure des encaissements, ce régime reste subordonné à une demande préalable auprès de l'administration fiscale qui exige la présentation de garanties souvent très onéreuses. En contradiction avec l'administration fiscale, la cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu un arrêt (CAA Bordeaux, 3e, 4 avril 2006, n° 02-880, SNC SAE Immobilier Centre) par lequel elle estime que le fait générateur et l'exigibilité de la TVA interviennent non pas à la date de l'acte qui constate l'opération, mais à l'expiration des périodes auxquelles se rapportent les paiements successifs liées à l'avancement des travaux. Or, malgré cette évolution de jurisprudence, l'administration fiscale n'a pas modifié ses pratiques et les paiements sur les encaissements restent subordonnés à une demande accompagnée de la présentation de garanties. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer s'il envisage de donner instruction aux services fiscaux d'appliquer cette décision de justice.

Données clés

Auteur : [M. François Vannson](#)

Circonscription : Vosges (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 121152

Rubrique : Tva

Ministère interrogé : budget et réforme de l'Etat

Ministère attributaire : budget, comptes publics et fonction publique

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 mars 2007, page 3055